



plankontoret



# OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RINDAL SENTRUM

Planbeskrivelse

Vedtatt av kommunestyret i sak 014/15 den 6.5.2015

PlanID 1567 2014 0001

# OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RINDAL SENTRUM

## PLANBESKRIVELSE

Oppdragsgiver: Rindal kommune

Rådmannen v/ Sivert Dombu

Revisjon	001
Dato utarbeidet	02.01.14
Utarbeidet av	Leif Conradi Skorem
Kontrollert av	Sissel Enodd

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	14.01.15	Endringer etter førstegangsbehandling i Ressurskomiteen
002	16.04.15	Endringer etter høring og offentlig ettersyn
003	08.05.15	Påføring av vedtaksdato etc. etter sluttbehandling
004	04.12.15	Planbestemmelser pkt 4.1.4 korrigeret etter klagebehandling, sak 036/15 i kommunestyret 24.06.15

## Innhold

1	BAKGRUNN.....	4
2	PLANPROSESSEN.....	5
2.1	Oppstart av planarbeid .....	5
2.2	Innspill til oppstart .....	5
2.3	Planprogram.....	11
2.4	Medvirkning.....	11
2.5	Høring og offentlig ettersyn.....	11
3	FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER .....	12
3.1	Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022.....	12
3.2	Reguleringsplaner.....	12
4	PLANOMRÅDET .....	13
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	15
6.1	Arealoppgave.....	15
6.2	Plankart .....	16
6.3	Områder for bebyggelse og anlegg.....	16
6.4	Samferdsel og teknisk infrastruktur .....	20
6.5	Grønnstruktur .....	20
6.6	Landbruks-, natur- og friluftsførmål.....	21
6.7	Hensynssoner .....	21
6.8	Byggegrenser.....	22
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....	23
7.1	Forurensning.....	23
7.2	Transportbehov, energibehov og energiløsninger.....	23
7.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	24
7.4	Naturmangfold .....	25
7.5	Landskap .....	26
7.6	Landbruk.....	26
7.8	Folkehelse.....	26
7.9	Friluftsliv .....	27
7.10	Kriminalitetsforebygging .....	27
7.11	Barn og unges oppvekstvilkår .....	27
7.12	Arkitektonisk og estetisk uttrykk .....	28
7.13	Risiko og sårbarhet .....	28
8	KONSEKVENsutredning .....	31
8.1	Om konsekvensutredningen .....	31
8.2	Seljebrekka .....	31
8.3	Helsetunet .....	37
	BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN .....	40

## **1 BAKGRUNN**

Rindal kommune har behov for en revisjon av flere eldre reguleringsplaner for området i og rundt Rindal sentrum. Gjeldende reguleringsplan for Rindal sentrum er vedtatt i 1985 og dekker store deler av sentrum. Senere er det vedtatt reguleringsplaner som overlapper og erstatter deler av sentrumsplanen.

Formålet med planarbeidet er å gi et oppdatert og hensiktsmessig planverk for utvikling av Rindal sentrum. Den nye reguleringsplanen skal erstatte flere eksisterende planer, og i tillegg regulere nytt boligområde i Seljebrekka.

Kommunestyret fastsatte felles planprogram for områderegulering Rindal sentrum og områderegulering Igltjønnå friluftsområde i sak 14/5121 den 01.10.2014.

Rindal kommune er forslagsstiller.

## 2 PLANPROSESSEN

### 2.1 Oppstart av planarbeid

Ressurskomiteen vedtok i sak 14/539 den 12.6.2014 å sette i gang arbeid med områderegulering av Rindal sentrum. Høring og offentlig ettersyn av planprogram og oppstart av planarbeidet ble annonsert i Driva og på kommunens nettsider. Sektormyndigheter, berørte grunneiere og naboer ble tilskrevet den 16.6.14. Frist for å uttale seg til planprogrammet og å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 1.9 14.

### 2.2 Innspill til oppstart

Tabellen under gjengir innspill som kom inn da det ble meldt oppstart for planarbeidet og planprogrammet var på høring. Innspill som gjelder selve planprogrammet ble gjengitt og svart ut i saksframlegget til kommunestyrets fastsetting, og er følgelig ikke gjengitt her.

#### 2.2.1 Innspill fra sektormyndigheter

Innspill	Rådmannens vurdering:
<p><i>Statens vegvesen, brev 23.6.2014</i></p> <p>Minner om føringer i "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" og Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Disse sier bl.a at planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.</p> <p>Ser positivt på initiativet til å få gjennomført en regulering av sentrumsområdet i Rindal. Planen må vise hvordan man løser kollektivtrafikkstrukturen samordnet med innsats for å få flere gående og syklende. Det må skapes helhetsløsninger for sentrum der universell utforming er gjennomgående tema med funksjonelle løsninger.</p> <p>Statens vegvesen deltar gjerne i en bredere dialog med kommunen i forbindelse med planprosessen.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p>
<p><i>Kystverket, brev 18.8.2014</i></p>	

Ingen merknader.	
------------------	--


Innspill	Rådmannens vurdering:
<p><i>Møre og Romsdal fylkeskommune, 27.8.14</i></p> <p>Ser at det er potensial for funn av automatisk fredede kulturminner. Vil vurdere behovet for arkeologisk vurdering når det foreligger mer detaljerte kart over planområdet. Gjør oppmerksom på at tiltakshaver plikter å dekke utgifter til slike undersøkelser.</p> <p>Holder fram følgende hovedelementer som gjør Trøågården i sentrum særlig verneverdig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hovedstruktur</li> <li>• Stilhistorie/folkelig byggeskikk</li> <li>• Bevarte materialer</li> <li>• Kulturhistorisk verdi</li> <li>• Miljøskapende verdi</li> </ul> <p>Medvirker gjerne i dialog om utforming av gode reguleringsbestemmelser. Orienterer om at de kan bidra med rådgivning om istandsetting, søknader, om tilskudd fra Norsk kulturminnefond og ved anledning noe økonomisk støtte over eget budsjett.</p> <p>Tilrår at det gamle kommunehuset legges inn i området som allerede har vernebestemmelser, og som i ny plan vil utgjøre en hensynssone. Bestemmelser må sikre at bygninga ikke kan rives.</p> <p>Viser til nylig vedtatt reguleringsplan for skole- og museumsområdet, og foresetter at denne videreføres i sin helhet, og at museet og Postvegen blir videreført som hensynssone C.</p> <p>Er fornøyd med at planprogrammet har fokus på barn og unges medvirkning, og påpeker at det må synliggjøres hvilke plangrep dette har medført.</p> <p>Det vil være en fordel om man i områdeplanen for sentrum er presis på hvilket område man skal tillate detaljhandel.</p>	<p><i>Det er avklart at merknaden bare gjelder for Seljebrekka. Arkeologisk registrering av området er registrert uten funn av automatisk freda kulturminner.</i></p> <p><i>I planforslaget er det foreslått nye bestemmelser knyttet til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Kommunens intensjon er å ta vare på bebyggelsen gjennom aktiv bruk til helårsboliger.</i></p> <p><i>Merknaden tas til følge. Kommunehuset er tatt inn i området. Det er gitt bestemmelse som sikrer bebyggelsen mot riving.</i></p> <p><i>Den nevnte planen, inkludert hensynssone er videreført med kun mindre endringer jf. pkt 6.3.3.</i></p> <p><i>Det er gjennomført et planverksted for alle årstrinn ved Rindal ungdomsskole og 7. klasse ved barneskolen. Det er gjort rede for hvilke grep dette har medført under "barn og unges oppvekstvilkår" i</i></p>


	<p><i>kapitlet om virkninger av planforslaget.</i></p> <p><i>Planen åpner for forretningsvirksomhet innenfor en svært begrenset del av Rindal sentrum.</i></p> <p><i>Detaljhandel i disse områdene underbygger dagens tette preg på sentrumsfunksjonene i Rindal sentrum.</i></p>
<p><i>Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev 27.8.14</i></p> <p>Viser til gjennomført naturtypekartlegging av området Seljebrekka/Vollan, der området er registrert som beiteskog og verdsatt som <i>viktig</i>. Mener at etablering av et boligområde her i utgangspunktet vil være i klar konflikt med disse naturverdiene. Fylkesmannen vil vurdere å reise innsigelse til et slikt planforslag.</p> <p>Minner om naturmangfoldloven, og at det må gå klart fram av planomtale og saksutredning hvordan disse prinsippene er ivaretatt i vurderinga av planen.</p> <p>Viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging med tilhørende veileder, og påpeker at disse skal legges til grunn for all arealplanlegging.</p> <p>Forutsetter at barn og unges interesser blir ivaretatt og viser til rundskriv om barn og planlegging, som gir rammer for planarbeidet på dette området.</p> <p>Påpeker at planen må ta hensyn til prinsippet om universell utforming og viser til temaveileder og TEK10 med veiledning.</p>	<p><i>Kommunen kan ikke se at man har gode alternative områder for etablering av et større sentrumsnært eneboligområde (se alternativsvurdering 13). Øvre del av Seljebrekka foreslås omdisponert fra LNFR- til boligformål.</i></p> <p><i>Tas til orientering. Det er gjort rede for dette i vurderinga av planforslagets virkninger.</i></p> <p><i>Det er gitt en generell bestemmelse om hensynet til støy. Det vises også til vedlagt støyutredning for Seljebrekka.</i></p> <p><i>Tas til orientering. Det er gjennomført planverksted for ungdomstrinnet for å kartlegge barn og unges interesser i planarbeidet.</i></p> <p><i>Tas til orientering.</i></p>



<p><i>Direktoratet for mineralforvaltning, brev 29.8.2014</i></p> <p>Gjør oppmerksom på at det i følge kart fra Norges geologiske undersøkelse fins flere grusressurser i tilknytning til Rindal sentrum. Ressursene har status som viktig og meget viktig. DMF ber kommunen vurdere sitt framtidige behov for slike ressurser, og planlegge slik at utbygging ikke hindrer eventuell framtidig utnyttelse av disse ressursene.</p>	<p><i>Tas til orientering. Det er ikke planlagt endret arealbruk som berører de nevnte grusressursene.</i></p>
---	--

### 2.2.2 Innspill fra private

Innspill	Rådmannens vurdering:
<p><i>Marit Holsæter Bolme og Jan Erik Bolme (e-post 19.6.14)</i></p> <p>Mener at den gjennomførte stenginga av Skulegata ikke har vært vellykket fordi de fleste har liten respekt for skiltene som er satt opp. Mener at Skulegata bør åpnes for gjennomkjøring og at det må etableres fartshumper både i Skulegata og Harevegen for å holde farten nede. Oppfordrer generelt til mer fokus på fart i boligområder.</p>	<p><i>Det er utarbeidet en egen trafikkplan, som blant annet omfatter vurdering av den nevnte stenginga.</i></p>
<p><i>Gunnar Bureid (e-post 20.6.2014)</i></p> <p>Viser til NINA rapport 616 fra 2013, der Seljebrekka/Vollan står oppført som rødlista naturtype, og med flere rødlista arter jf. Naturmangfoldloven.</p>	<p><i>Det vises til den vedlagte naturtypekartlegginga og forøvrig vurderingene i planbeskrivelsen.</i></p>
<p><i>Emil Gåsvand (pr. telefon 29.8.2014)</i></p>  <p>Foreslår areal mellom Mørelinjen og Ringvegen til boligformål (markert med gult i kartutsnittet til venstre).</p>	<p><i>Området har en beliggenhet som gjør det naturlig å vurdere boligformål. Området er imidlertid sterkt hellende mot nordøst, og det vil være svært krevende å gi boliger i dette området akseptable solforhold. Området er på bakgrunn av dette ikke foreslått omdisponert til boligformål, og ligger i planforslaget for områderegulering Igljtjøna som friluftsområde.</i></p>

<p><b>Olav Helgetun</b>  Viser til underskriftskampanje fra 2010 mot omdisponering av fotballbanen til sentrumsformål, som vant fram. Ønsker arealet videreført som idrettsbane.</p>  <p>Ønsker på vegne av beboere i område et friområde med paviljong/benker i nordøstre hjørne av banen (markert med gult i kartutsnittet under). Tidligere vurdert gangveg langs den gamle løypetraseen mellom Skifaret og Sjukeheimsvegen er ikke så aktuell lenger etter utbygging av Litjtunet. Et eventuelt friområde bør få gangvegatkomst fra Skifaret langs kanten av banen.</p>	<p><i>Trollbanen er videreført som Idrettsformål i planforslaget.</i></p> <p><i>Tas til følge. Området er foreslått regulert til friområde.</i></p>
<p><b>Even Bolme, 29.8.2014</b></p>  <p>Ønsker at planen skal åpne for både boligbygging og næringsformål på eiendommene gnr. 18, bnr 30, 119, 266 og 379.</p>	<p><i>I planforslaget er det foreslått kombinert formål bolig/forretning/kontor for kvartalet mellom Nordlivegen og stikkvegen mellom Nordlivegen og Rindalsvegen. For området rundt drivhuset foreslås rent boligformål.</i></p>
<p><b>Opplysningsvesenets fond v/Asplan viak As, brev 19.8.2014</b>  Orienterer om at de er grunneier på flere arealer i planområdet, mellom annet et større område langs østsida av Igtjønna. Ber derfor om å bli involvert i planarbeidet tidlig dersom det planlegges tilrettelegging for nye tiltak på fondets eiendom. Orienterer om adresser for melding om vedtak og øvrig korrespondanse.</p>	<p><i>Tas til orientering.</i></p>

### **2.3 Planprogram**

Planprogram for arbeidet ble fastsatt av kommunestyret i sak 14/5121 den 01.10.14.

### **2.4 Medvirkning**

Ei arbeidsgruppe har deltatt i planarbeidet med innspill og tilbakemeldinger til ulike forslag.

Arbeidsgruppa har bestått av:

Ola Heggem (Ordfører)

Petter Baalsrud (Leder ressurskomiteen)

Sivert Dombu, Nils Heggem og Bjarne Lund (Rådmannen)

Lone Lorgen (Ungdomsrådet)

Randi Folden (Barn og unges representant)

Ragnhild Stavne Bolme (Rådet for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne)

Håkon Solvik (Idrettslaget)

Elmer Talgø (Rindal vel)

Den 29.10.14 ble det gjennomført et planverksted for hele ungdomsskolen og 7. klasse ved barneskolen, der ungdommene fikk komme med innspill til planarbeidet. Det er gjort rede for hvilke plangrep innspillene har medført i kapitlet "Virkninger av planforslaget".

### **2.5 Høring og offentlig ettersyn**

Ressurskomiteen har myndighet til å sende planforslaget til høring og å legge den ut til offentlig ettersyn. Ressurskomiteen vedtok i sak 002/15 at "Forslag til områdereguleringsplan for Rindal sentrum sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §12-10. Kommunen ber samtidig om å få innspill til trafikkplanen og uteområdeplanen slik disse er beskrevet i vedlegg og saksframlegget."

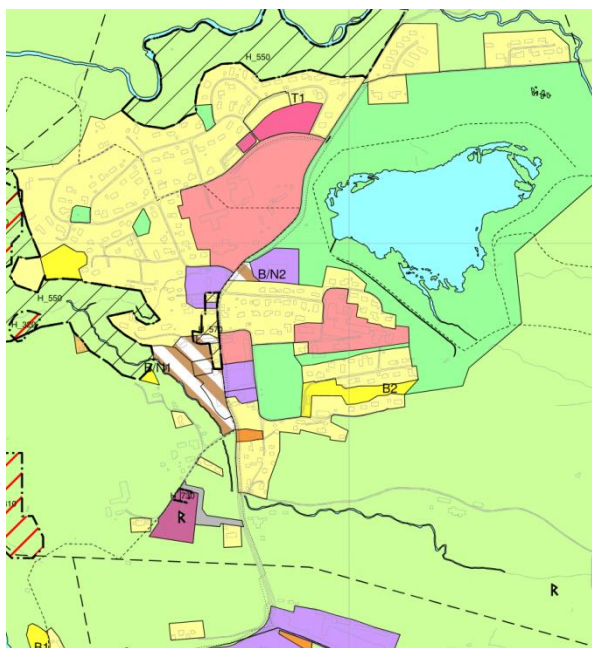
Høring og offentlig ettersyn er kunngjort i Driva og på kommunens nettside den 19.1.2015 og høringsfrist er satt til 2.3.2015.

Planforslaget består av plankart og bestemmelser som har juridisk virkning, og i tillegg følgende vedlegg:

- Planbeskrivelse
- Naturtypekartlegging Seljebrekka
- Støyrapport Seljebrekka
- Trafikkplan
- Utomhusplan Øvre dalen

## 3 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

### 3.1 Kommuneplanens arealdel 2013 - 2022

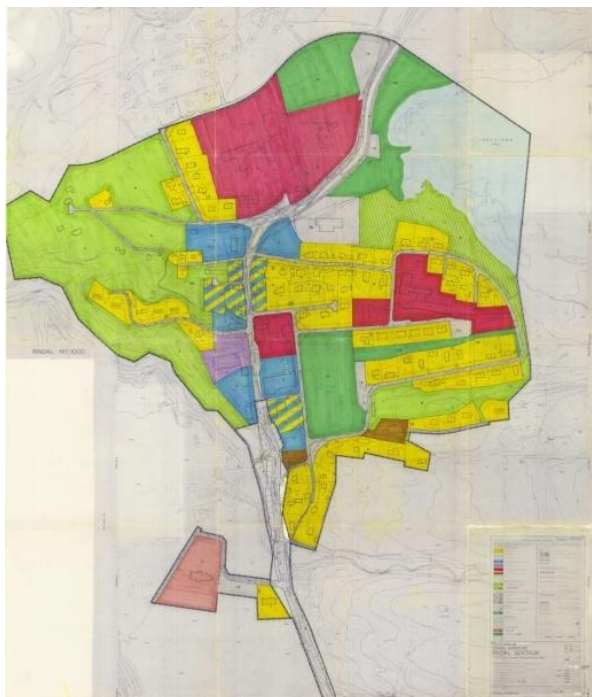


Kommuneplanens arealdel for Rindal kommune ble vedtatt 27.6.2013. Til venstre vises et utsnitt av delplan Rindal sentrum.

Områdereguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanens arealdel. Planforslaget viser endringer i arealformål i følgende områder:

- Seljebrekka
- Et område mellom helsetunet og Igljtønna.
- I sentrum åpnes det opp for kombinerte formål som omfatter boligbebyggelse i flere områder.
- I nordre boligfelt er området som i arealdelen er regulert til tjenesteyting foreslått endret tilbake til boligformål.

### 3.2 Reguleringsplaner



Sentrum omfattes hovedsaklig av Reguleringsplan for Rindal sentrum, vedtatt 17.6.1985.

Det er etter 1985 vedtatt fire planer som opphever deler av sentrumsplanen:

- Søndre boligfelt (20.5.1992)
- Nye søndre boligfelt (26.5.2005)
- Rindal sentrum, tjenesteyting (29.1.14)
- Trollheim - gnr 18, bnr 182 og 11 m.fl. (27.6.2013)
- Plan for enkelttomt i Aldersheimsvegen (1995)
- Rindal sentrum - Grønlivegen - Rinna elv (19900001)

Utenfor området som dekkes av sentrumsplanen fra 1985, berører planforslaget følgende planer helt eller delvis:

- Nordre boligfelt (usikker status og datering, fra 1970-tallet)
- Vestre boligfelt (29.4.81)
- Rindal sentrum, vegplan Rindal S-lag - Landsem skifabrikk (22.1.85), en mindre del av planen ligger igjen i krysset mellom Rindalsvegen og fylkesveg 341.
- Rindal sentrum nord østre (6.4.1988)
- En mindre del av Øvre Bjergen industriområde (26.1.1995)
- En mindre del av Rindal sentrum - Grønlivegen - Rinna elv (19900001)

#### 4 PLANOMRÅDET



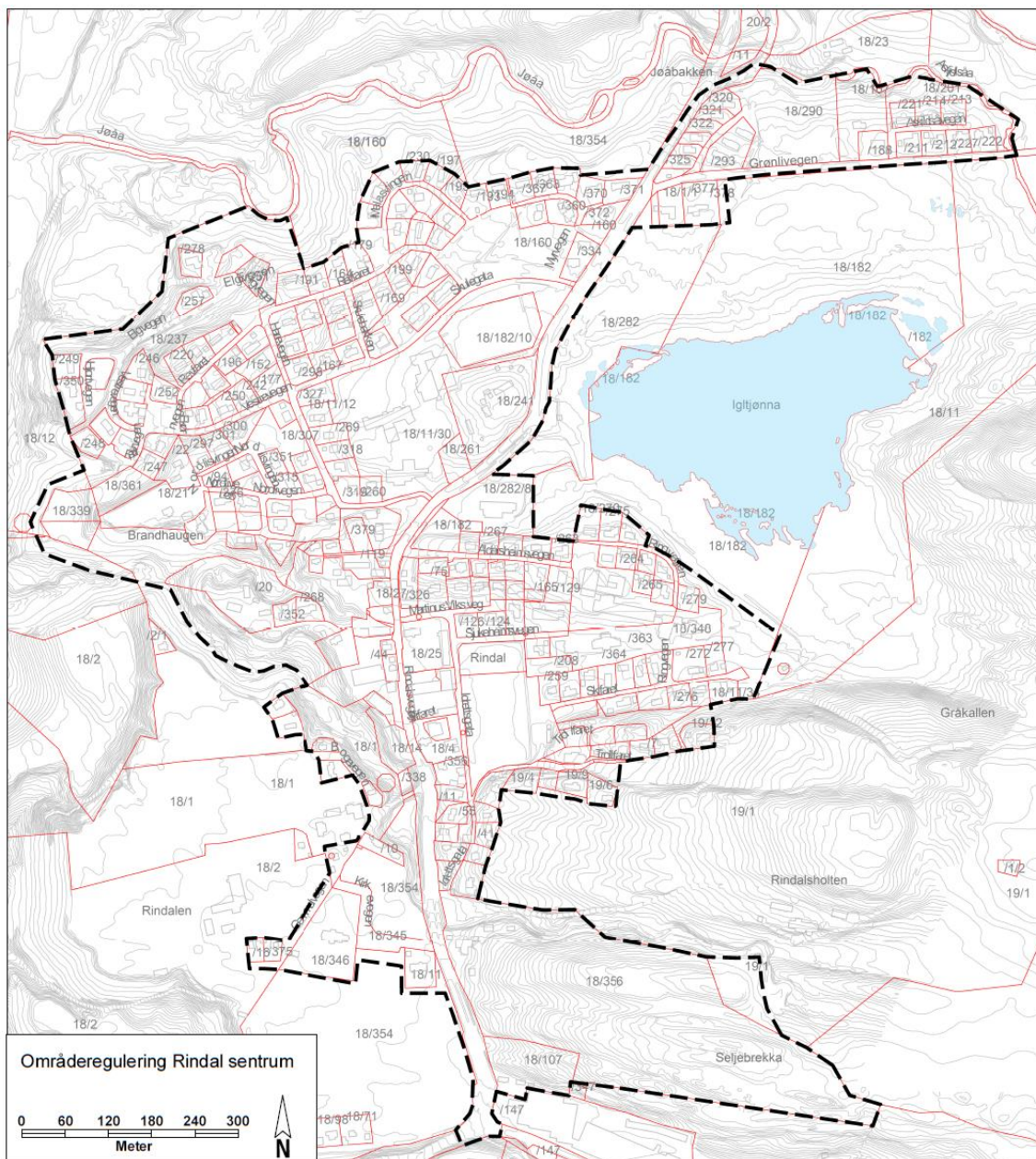
Den største befolkningsskonsentrasjonen i bygda finnes i og rundt Rindal sentrum. Det er også mest nybygging og andre tiltak på boliger her. Sentrum framstår som kompakt, innholdsrikt og funksjonelt, i tråd med satsninga "tid til å leve" og "5 minutter til det meste".

Planområdet har samme avgrensning som reguleringsplanen for Rindal sentrum fra 1985 med følgende tillegg:

- Seljebrekka
- Et mindre område av eiendommen Rindalsholten (gnr. 19, bnr 1), som ligger inntil og på samme terrengnivå som Seljebrekka. Området ses i sammenheng med vurdering av Seljebrekka til boligformål.
- Området som dekkes av reguleringsplanene for boligfeltene Vestre, Nordre og Østre.
- Eksisterende boliger ved kirka som ikke inngår i gårdstun.
- Krysset mellom Rindalsvegen og fylkesveg 341. Dette er tatt med av reguleringsplanen for å oppheve en liten del av en eldre plan som ligger igjen i krysset. Som følge av dette, oppheves også den delen av reguleringsplanen for Øvre Bjergen Industriområde som regulerer vegkrysset og Rindalsvegen.
- Planavgrensningen mellom sentrumsplanen og igangsatt områderegulering av Igltjønnå friluftsområde er i et mindre område lagt noe lenger øst enn i planen fra 1985, med tanke på en eventuell utvidelse av helsetunet i østlig retning.



Den delen av gammel sentrumsplan som omfatter en del av Igljtjønna og tilstøtende friluftsområde er tatt ut av planområdet og lagt inn i planområdet for områderegulering Igljtjønna friluftsområde, som også er igangsatt.



Kartutsnittet over viser avgrensning av planområde.

## 5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Plankartet er vist under punkt 6.2 og bestemmelsene finnes i slutten av dette dokumentet.

### 6.1 Arealoppgave

Planområdet omfatter ca 800 daa. Tabellen under viser arealformål og omfang:

Kode	Reguleringsformål	Areal m <sup>2</sup>
	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>	
1110	Boligbebyggelse	330922
1120	Fritidsbebyggelse	611
1130	Sentrumsformål	16999
1160	Offentlig eller privat tjenesteyting	39203
1163	Institusjon	31455
1165	Forsamlingslokale	916
1169	Annen offentlig og privat tjenesteyting	13384
1400	Idrettsanlegg	15615
1610	Lekeplass	7000
1700	Grav- og urnelund	8965
1802	Bolig/Forretning/kontor	9380
1811	Forretning/kontor/industri	1667
1824	Næring/tjenesteyting	8216
	<b>SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>	
2011	Kjøreveg	52855
2012	Fortau	446,5
2013	Torg	1003
2015	Gang-/sykkelveg	6548
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	121
2019	Annen veggrunn - grøntareal	55178
2073	Kollektivholdeplass	215
2080	Parkering	1709
	<b>GRØNNSTRUKTUR</b>	
3001	Grønnstruktur	3799
3020	Naturområde - grønnstruktur	13473
3040	Friområde	58432
3060	Vegetasjonsskjerm	2313
	<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE</b>	
5100	LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	120644





En eksisterende bolig beliggende mellom T-komponent og Rindalsvegen er foreslått omregulert fra industri- til boligformål. Eiendommen var i utgangspunktet regulert med tanke på utvidelse av parkeringsarealer for T-komponent, uten at dette ble gjennomført.

Reguleringsplan for Trollheim, vedtatt 27.6.2013, skal gjelde foran områdereguleringa. Området er markert med hensynssone Hg10 - Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Felt	Størrelse m <sup>2</sup> *	Formål i tidligere plan	Kommentar/endringer
B1 Østre, Vestre, Nordre Søndre og Nye søndre boligfelt	191977	Bolig	Videreføres med forenklede bestemmelser.
B2 Seljebrekka	23789	LNF	Omregulering fra LNF- til boligformål.
B3 Lykkja	4099	Industri/bolig	Foreslås omregulert til bare boligformål.
B4 Drivhuset	4583	Gartneri	Foreslås omregulert til boligformål.

*\*Fri- og fellesområder er ikke medregnet i denne arealoversikten.*

### **B2 Seljebrekka**

Reguleringsplanen viser 29 eneboligtomter på om lag 0,8 daa. Tomtene er plassert i sør-/vestvendt eller flatt terreng, og er plassert konsentrert på to sider av atkomstvegene. Det er satt av 1,6 daa til felles leike-/ballplass, og et større friområde i tilknytning til området.

Det er vurdert om tillatt byggehøyde skal differensieres mellom ulike deler av området, men man har konkludert med å tillate bebyggelse med gesimshøyde maksimalt 8 meter i hele området.

Området kan tenkes utbygd etappevis, der man kan velge mellom å starte utbygging av det nordvestre området først, for senere å bygge atkomstveg til tomtrekka lengst sør i området.

Området har atkomst fra Rindalsvegen via en avkjørsel plassert om lag 125 meter nord for krysset mellom Rindalsvegen og fylkesveg 341.

### **B3 Lykkja og B4 Drivhuset**

Området består av ubebygde arealer, den brannskadde boligeiendommen Lykkjavegen 2. Planforslaget legger opp til å legge om den kommunale veggen Lykkja, slik at området kan utnyttes mest mulig effektivt ved utbygging.

I området åpnes det opp for boligbebyggelse i inntil 3 etasjer (gesimshøyde 10 meter), og med en utnyttingsgrad på mellom 25 og 60 % BYA.

Det er gitt bestemmelser som skal sikre at ny bebyggelse i B5 gis en god tilpassing til det øvrige bygningsmiljøet på vestsida av Rindalsvegen.

Område B4 Drivhuset består av to boligeiendommer og et nedlagt gartneri. Forslaget til bestemmelser åpner for samme type bebyggelse som i B3 Lykkja.

### 6.3.2 Sentrumsformål

Torget med omkringliggende bebyggelse, samt et område på motsatt side av Rindalsvegen (Øvre Dalen, El-Co m.fl) foreslås regulert til sentrumsformål. Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Plassering og omfang av uterom og nærleikeplasser for eventuelle boliger forutsettes avklart i byggesak.

Forslaget til bestemmelser åpner for bebyggelse med gesimshøyde på opptil 12 meter, og utnyttingsgrad på 70 % BYA.

Felt	Størrelse m <sup>2</sup>	Formål i tidligere plan	Endringer/kommentarer
BS1 (Øst for Rindalsvegen)	11672	Offentlige bygninger, forretning/kontor/bolig.	Det kombinerte formålet i gjeldende reguleringsplan åpner langt på veg opp for de samme formene for virksomhet som sentrumsformål vil gjøre. Hotell/overnatting og bevertning inngår i sentrumsformålet, men ikke i gjeldende formål for arealet.
BS2 (vest for Rindalsvegen)	5452	Industri	Sentrumsformål vurderes å være bedre i samsvar med dagens bruk av området og framtidig ønsket situasjon enn industri.

### 6.3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

Felt	Størrelse m <sup>2</sup>	Formål i tidligere plan	Endringer
BOP1 (Skoleområdet)	24011	Offentlig tjenesteyting	Reguleringsplan fra 2014 videreføres uten endringer.
BOP2 (Rindalshuset og Rindalshallen)	15192	Annen offentlig tjenesteyting.	Reguleringsplan fra 2014 videreføres. Areal regulert til vegetasjonsskjerm mot Skulevegen er noe redusert fra gjeldende plan.

BAT (Museet)	13382	Offentlige bygninger	Reguleringsplan fra 2014 videreføres, med unntak av busslomma i Rindalsvegen som er tatt ut grunnet nærheten til rutebilstasjonen.
BIN (Helsetunet)	32690	Offentlige bygninger	Videreføring av formål, men med utvidelse i østlig retning.
BGU (Rindal kirke)	8965	Kirke/gravlund	Reguleres til grav/urnelund. Ingen praktiske endringer.
BFL (Menighetshuset)	916	Forsamlingshus	Ingen endring.

#### 6.3.4 Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål

Plassering og omfang av uterom og nærlekeplasser for eventuelle boliger forutsettes avklart i byggesak.

Felt	Størrelse m <sup>2</sup>	Formål i tidligere plan	Formål/ Endringer
BKB1 BKB2	4703 2734	Forretning, kontor mm.	Forretning og kontorformål videreføres fra gjeldende reguleringsplan, og foreslås kombinert med bolig ut fra områdets beliggenhet i tilslutning til eksisterende boligområder.
BKB3 (Rutebilstasjonen)	8216	Næring/Tjenesteyting	Endres fra samferdselsformål til tjenesteyting/næring, som i større grad vurderes å være i tråd med eksisterende virksomhet i området. Det er foreslått en bestemmelse som forbyr etablering av virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og andre bedrifter med tanke på forhold som støy, forurensning mv.
BKB4 (Autogarasjen)	1667	Industri	Foreslås regulert til næring/kontor/industri ut fra eksisterende virksomhet på eiendommen. Det er foreslått en bestemmelse som forbyr etablering av virksomhet som vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og andre bedrifter med tanke på forhold som støy, forurensning mv.
BKB5 (Hov)	733	Forretning, kontor mm.	Planforslaget åpner for å rive Hov, ut fra tilstanden til huset. Arealet foreslås regulert til bolig/forretning/kontor ut fra den tradisjonelle bruken av eiendommen, og den sentrale beliggenheten. Det er gitt bestemmelser som skal sikre god tilpasning til det

			omrkingliggende kulturmiljøet for eventuell ny bebyggelse på tomta.
--	--	--	---

#### 6.4.1 Idrettsformål

Trollbanen (BIA) er videreført som idrettsformål i planforslaget.

#### 6.4.2 Lekeplasser

Lekeplasser regulert i gjeldende reguleringsplaner er videreført i planforslaget. I det nye boligområdet Seljebrekka er det avsatt et område på om lag 1,6 daa til lekeplass. I områder for konsentrert boligbebyggelse i sentrum, er det satt krav om situasjonsplan som blant annet skal vise plassering av nærlekeplasser. Til sluttbehandling av planen er det tatt inn en bestemmelse som sikrer at lekeplasser for nye boliger blir etablert før boligene kan tas i bruk, og setter funksjonskrav til lekeplassene.

### 6.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

#### 6.4.1 Kjøreveg

Alle veger som er åpne for motorisert trafikk er foreslått regulert til *kjøreveg*.

#### 6.4.3 Fortau, gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- og sykkelveger og fortau er regulert til de respektive formål.

#### 6.4.4 Parkering

Parkering løses innenfor de ulike formålene (for eksempel offentlig tjenesteyting og sentrumsformål). Eksisterende parkeringsplasser ved Rindal kirke er regulert til parkeringsformål.

#### 6.4.5 Kollektivholdeplass

De eksisterende bussholdeplassene ved Torget er regulert til kollektivholdeplass.

### 6.5 Grønnstruktur

Eksisterende friområder i tilknytning til boligområdene er videreført. I Seljebrekka er et område på 12 daa midt i området satt av til friområde. Andre deler av området som ikke egner seg til utbygging eller uteopphold er foreslått regulert til grønnstruktur, naturområde.

Vegetasjonsskjermen mellom Rindalshallen og Skulegata/Rindalsvegen er videreført fra gjeldende reguleringsplan, men er noe innskrenket mot Skulegata av hensyn til opparbeidelse av utearealene rundt hallen. Det finnes pr. dags dato ingen trær i området som endres fra vegetasjonsskjerm til tjenesteyting.

## 6.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Arealer som ikke reguleres til utbyggingsformål eller tjener som grønstruktur er foreslått regulert til landbruks-, natur- og friluftsmål.

## 6.7 Hensynssoner

### 6.7.1 Sikringssone Frisikt (H140)

Sikt i avkjørsler til fylkesveger er vurdert ut fra krav gitt i Statens vegvesens håndbok N100. Der frisiktsonene kun berører vegformål, er de ikke tegnet ut i plankartet av hensyn til kartets lesbarhet.

### 6.7.2 Sone med særlig angitte hensyn - landskap (H550)

Inntil et boligområde i sentrum er det lagt hensynssone landskap med formål å sikre tilstrekkelig vegetasjon/skog for å hindre jord-/leirras i ravinlandskapet. Det er gitt en bestemmelse som krever at alt uttak av skog skal skje planmessig og godkjennes på forhånd av kommunen.

### 6.7.3 Sone med særlig angitte hensyn - bevaring av kulturmiljø (H570)

Trøågården, H\_570\_1

Planen viser hensynssone for bevaring av kulturmiljø over bebyggelsen på eiendommene i Rindalsvegen 10, 12, 16, 18, 22 og 24. Hov (Rindalsvegen 14B), har tidligere vært omfattet av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljø, men er tatt ut av området ut fra at huset er kraftig modernisert på et tidligere tidspunkt og i dårlig stand. Bevaringsverdien vurderes ut fra dette å være lav. Det gamle kommunehuset (Rindalsvegen 19), er tatt inn i sona.

Museumsområdet H570\_2

Vedtatt reguleringsplan for området rundt skolen, Skimuseet, Rindalshuset og Rindalshallen viser hensynssone for bevaring av kulturmiljø over museumsområdet, og disse er viderført. Bestemmelsene for området er knyttet til formålet, og det er ikke gitt bestemmelser til selve sona.

### 6.7.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

En mindre del av kirkegården har status som middelalderkirkegård, og er et automatisk fredet kulturminne. Området er avmerket på kartet med hensynssone 730, og det er gitt bestemmelser som ivaretar hensynet til kulturminnet.

### 6.7.5 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

Over planområdet for reguleringsplanen Trollheim, vedtatt 27.6.2013, er det lagt hensynssone som gjør planen gjeldende foran områdereguleringa.

## 6.8 Byggegrenser

Det er vist byggegrenser mot fylkesvegene gjennom planområdet. I Sentrumskjernen er det vist 10 meter fra vegens senterlinje der det ikke fra før står bebyggelse nærmere vegen. Vest for Rindalsvegen ligger bebyggelsen i Trøågarden generelt nært vegen. Her er byggegrensa lagt 10 meter fra vegen på den ubebygde delen av hver tomt, og ellers ført i vegglivet på de enkelte bygningene. Utenfor den tetteste delen av sentrum er det vist byggegrense 15 meter fra senterlinja til vegene. Der byggegrensa blir liggende innenfor samferdselsformål (annet vegareal, gang- og sykkelveg etc.), er den ikke tegnet ut i kartet.

## 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

For det nye boligområdet Seljebrekka og en utvidelse av Helsetunet er det utarbeidet en konsekvensutredning, som i stor grad omfatter de samme temaene som er belyst for resten av planområdet. Punkt 7.1 til 7.13 gjelder derfor planområdet foruten Seljebrekka og Helsetunet.

Utredningene er basert på kjente registreringer i kommunen, analyser, faglig skjønn, befaringer og andre kjente opplysninger.

### 7.1 Forurensning

#### 7.1.1 Forurenset grunn

Det er ikke markert lokaliteter med forurenset grunn i planområdet i kartbasen miljøstatus.no. Det er tatt inn en fellesbestemmelse som krever det skal foreligge tiltaksplan for håndtering av forurenset masse ved søknad om igangsettingstillatelse der dette er påvist. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

#### 7.1.2 Forurensningskilder

Det er ikke markert gruvepåvirkede vassdrag, landbasert industri, kilder til fosfor- eller nitrogentilførsel innenfor eller i nærheten av planområdet.

#### 7.1.3 Vegtrafikkstøy

Det er ikke gjennomført støykartlegging av planområdet. Det er tatt inn en fellesbestemmelse som krever at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal følges for realisering av planforslaget.

### 7.2 Transportbehov, energibehov og energiløsninger

Reguleringsplanen viderefører i all hovedsak eksisterende arealbruk. Det legges opp til sentrumsnære boligtomter samt boligområder med høy tetthet i selve sentrumskjernen, noe som vil være positivt med tanke på å redusere behovet for transport og å legge til rette for effektive energiløsninger.

### 7.3 Kulturminner og kulturmiljø



I kulturminnedatabasen Askeladden er Rindal kirkested (ID 85293) registrert med vernestatus *fredet*. Kulturminnet omfatter både nåværende kirke og et område nordvest på kirkegården. Kulturminnet markert i nedre høyre hjørne i kartutsnittet ligger utenfor planområdet. I forslag til plankart er det påført sone for båndlegging etter lov om kulturminner over middelalderkirkegården, og det er knyttet egne bestemmelser til denne hensynssonen. Planforslaget legger ellers ikke opp til tiltak som vil kunne påvirke disse kulturminnene negativt.

#### SEFRAK-registrerte bygg i planområdet\*

Adresse	Bygningstype	Tidfesting	Status
Aldersheimsvegen 9	Enebolig (tidligere hus for håndverk/småindustri)	1875-1899	Annen SEFRAK-bygning
Bogavegen 8	Fritidsbygg, tidligere hus for annen omsetningsvirksomhet	1800 - 1824	Meldepliktig ved rivning/ombygging
Hus i Bogavegen	Garasjeuthus/anneks til bolig. Opprinnelig: Enfamiliebolig	1875 - 1899	Annen SEFRAK-bygning
Kirkevegen 2	Enebolig (Prestebolig)	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Lykkjavegen 2	Våningshus, tomannsbolig/vertikal	1725 - 1749	Meldepliktig ved rivning/ombygging
Rindalsvegen 3	Våningshus (benyttes som fritidsbolig)	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 11	Enebolig (tidligere hus for Postverket)	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 16	Enebolig	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 18	Enebolig	1850 - 1874	Annen SEFRAK-bygning
Rindalsvegen 19	Kontor- og administrasjonsbygning. Tidligere bank- og kommunehus.	1900 - 1924	Annen SEFRAK-bygning



\*Lokaliteter der det er registrert ruiner eller fjernede bygninger er ikke tatt med i oversikta.

Av nyere tids kulturminner, er kommunen bare kjent med de SEFRAK-registrerte bygningene i tabellen over og bebyggelsen i Trøågården. Det sistnevnte området ble i 1990 regulert til "spesialområde bevaring av bebyggelse med kulturhistorisk verdi", og omfatter totalt 8 bygninger. Bestemmelsene til området er endret, og tilknyttet hensynssone H570 som i planforslaget også omfatter det gamle kommunehuset. Eiendommen "Hov" er tatt ut av hensynssona på bakgrunn av tilstanden til huset, mens det gamle kommunehuset på motsatt side av Rindalsvegen er tatt inn.

Det er foreslått ei justering av ordlyden i bestemmelsene knyttet til området. Kommunen ønsker enklere bestemmelser for planområdet, og man vurderer det som mer gunstig for bevaring av området at man legger opp til vern gjennom bruk til hensiktsmessige helårsboliger enn gjennom et detaljert regime for materialbruk i området.

## 7.4 Naturmangfold

Temaet er utredet ut fra de fem prinsippene i NML §§ 8-12. Planen vurderes ikke å gi vesentlige negative konsekvenser for naturmangfoldet.

### 7.4.1 Kunnskapsgrunnlaget

Det er undersøkt hvilke kartlagte naturtyper og prioriterte/truede arter som finnes i planområdet. Informasjonen er hentet fra kartløsningen Miljøstatus.no. og Miljødirektoratets naturbase. Flere av artsobservasjonene er av fuglearter som har sitt naturlige habitat knyttet til vann og våtmark, som Storlom, Dobbeltbekkasin, Fiskemåke og Brushane. Det er sannsynlig at disse artene ikke har tilhold i planområdet, men er mer knyttet til for eksempel området rundt Igljtjøna.

Art	Status	Sted
Tyrkedue	Sårbar	Rindal skole
Tårnseiler	Nær truet	Rindal skole, Rindal kirke og ved Sjukeheimsvegen
Stær	Nær truet	Ved Idrettsgata og ved Aldersheimsvegen
Storlom	Nær truet	Ved Idrettsgata
Hønehauk	Nær truet	Norum, ved Sjukeheimsvegen
Dobbeltbekkasin	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Storspove	Nær truet	Ved Rindal skole, Rindal kirke, Sjukeheimsvegen
Vipe	Nær truet	Ved Rindal skole, Rindal kirke og ved Sjukeheimsvegen
Varsler	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Rosenfink	Sårbar	Ved Sjukeheimsvegen
Sanglerke	Sårbar	Ved Sjukeheimsvegen, Rindal kirke
Bergirisk	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen, Rindal kirke
Strandsnipe	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Hettemåke	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Skjeand	Nær truet	Ved Sjukeheimsvegen
Makrellterne	Sårbar	Ved Sjukeheimsvegen

Tyrkedue	Sårbar	Ved Martinus viks veg 5, Sjukeheimsv, Rindal skole
Rosakøllesopp	Sårbar	Ved Lykkjavegen 8
Ask	Nær truet	Rindal prestegård
Sanglerke	Sårbar	Ved Rindal kirke
Fiskemåke	Nær truet	Ved Rindal kirke, Rindal kirke, Sjukeheimsvegen
Brushane	Sårbar	Ved Rindal kirke

#### 7.4.2 Føre-var prinsippet

Kommunen har god kjennskap til området. Det er liten sannsynlighet for at det finnes forekomster av sjeldne arter eller viktige naturtyper på området ut over det som allerede er registrert.

Reguleringsplanen legger ikke opp til vesentlig endret arealbruk i de aktuelle områdene, og levestandardene for de nevnte artene vurderes ikke å bli endret som følge av planen.

Det er ikke planlagt noen ny bebyggelse eller virksomhet som vil gi skade på naturmiljøet i området

#### 7.4.3 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er planlagt en forholdsvis høy utnyttelse av området, men innenfor grensene av hva naturmiljøet vil kunne tåle. Planforslaget viser en videreføring av friområder og overordna grøntdrag, særlig i tilknytning til bekker og ravinedaler. Disse grøntdragene har ofte viktige økofunksjoner i forhold til trekkveger og naturmangfold. Tiltakets samlede ulemper i forhold til miljø vurderes til å være mindre enn de samfunnsmessige fordelene som oppnås ved å legge til rette for videreutvikling av sentrumsområdet i Rindal.

## 7.5 Landskap

Bebyggelsen i Rindal sentrum er for det meste i én til to etasjer. Planen åpner for opptil tre etasjer i de mest sentrale områdene av sentrum (område BKB1, BKB2, B3, B4, BS1 og BS2). Sentrumskjernen ligger forholdsvis lavt i terrenget. En noe høyere bebyggelse i de mest sentrale delene av sentrum vurderes å kunne bidra positivt til en tydelig markering av sentrumskjernen.

## 7.6 Landbruk

For Rindal sentrum unntatt Seljebrekka, legges det ikke opp til omdisponering av jord- og skogressurser til utbyggingsformål.

## 7.8 Folkehelse

Rindal sentrum har god tilgang på områder for friluftsliv og rekreasjon i nærhet til boligområdene. Planen legger opp til fortetting av sentrum, og på den måten til flere boliger beliggende nært rekreasjonsområdene. Det legges ikke opp til ny arealbruk som påvirker tilgangen til rekreasjonsområder negativt.

Det vurderes som positivt at planen legger til rette for flere boliger i tilknytning til Rindal sentrum, ved at flere kan gå eller sykle til og fra daglige gjøremål i sentrumsområdet.

### 7.9 Friluftsliv

Planforslaget påvirker ikke registrerte eller andre kjente områder som nyttes til friluftaktivitet på negativ måte. Det sentrumsnære friluftsområdet rundt Igltjønnna inngår ikke i planområdet. Det er igangsatt arbeid med områderegulering av dette området som skal sikre idretts- og friluftinteressene i området.

### 7.10 Kriminalitetsforebygging

Det vurderes som positivt med tanke på kriminalitetsforebygging at det legges opp til flere områder i sentrum med kombinert arealbruk som innbefatter boliger.

### 7.11 Barn og unges oppvekstvilkår

Det ble arrangert et planverksted, som blant annet tok for seg denne planen, på Rindal ungdomsskole den 29.10.14. I tabellen under er innspill fra dette planverkstedet oppsummert, og det er gjort rede for hvilke plangrep innspillene har medført. Forretning, kontor mm.

Innspill	Kommentar
Generelt er elevene opptatt av at det legges til rette for møteplasser i Rindal sentrum. Hov nevnes som aktuell å bruke til serveringssteder og utvidelse/ending av tilbudet "PuzzleBua".	Hov er forutsatt revet i planen. Det finnes imidlertid andre aktuelle lokaler som kan tenkes å brukes til tilsvarende tilbud som Puzzlebua.
Det kom fram ulike tiltak som kan gjøres med Trollbanen. Det framstår derfor som viktig for ungdommene at denne videreføres som idrettsplass.	Trollbanen er videreført som idrettsformål i planforslaget.
Det kom fram et ønske om flere leiligheter i sentrum.	Planforslaget legger opp til boligområder med høy utnyttning (og dermed leiligheter) i områdene rundt Lykkja, innenfor sentrumsformålet på begge sider av Rindalsvegen ved torget og i områdene BKB1 og BKB2 rett sør for henholdsvis Skoleområdet og rutebilstasjonen.
Forslag om leikeplass på Brannhaugen	Det er regulert et friområde i utvidelsen av Nye søndre som ikke ennå er realisert.
Forslag om handball- eller basketballbane på den ubebygde tomta i Harevegen.	Området ligger relativt nært skoleområdet der tilgangen på arealer for balleik, inkludert basketball, er god.

Flere ønsker om mer gangveg, gatelys og bru.	Ønsket om bru er knyttet til en planlagt snarveg over Rinna som ligger utenfor planområdet. Det er ikke kommet fram konkrete strekninger man ønsker gangveger på i planområdet. Det er gangveg eller fortau langs Rindalsvegen, som er den mest trafikkerte vegen i planområdet, fra Grønlivegen og sørover gjennom planområdet.
Det etterlyses bedre oppfølging/vedlikehold/kvalitet på eksisterende anlegg.	Dette er tatt med som et generelt ønske som gjelder kommunens drift, snarere enn denne reguleringsplanen.

Eksisterende friområder som omfatter områder for lek er videreført i planforslaget. I nye byggeområder for boliger i sentrum er det satt krav om at nærleikeplasser skal synliggjøres i forbindelse med byggesøknad for det enkelte tiltaket.

### 7.12 Arkitektonisk og estetisk uttrykk

Planen gir ikke direkte bestemmelser om estetiske forhold. Forholdet vurderes å kunne ivaretas best i den enkelte byggesak.

### 7.13 Risiko og sårbarhet

I følge plan og bygningslovens § 4-3 skal myndighetene ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Samlet vurdering ut fra sjekklister som er gjennomgått den 01.12.14 av planlegger:

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgende forhold?	Ne i	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	X	
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?	X	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	X	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?	X	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	X	
	f	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	X	
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	X	
	i	Anna (spesifiser)?	X	
	Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	X
b		Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	X	
c		Vil tiltaket kunne føre til overfløyning i lågareliggande område?	X	

	d	Anna (spesifiser)?	X	
Verksemdsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?	X	
Brann/ulykkesberedskap	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	b	Har området problematiske tilkomsttruter for utrykkingskjøretøy?	X	
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	X	
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?	X	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	X	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer?		X*
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?	X	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	X	
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?	X	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	X	

Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet ? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatn?	X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X**
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		X** *
Er området påverka/ forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	X	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	X	
	d	Anna (spesifiser)?	X	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

\* Det går ei høgspenning gjennom deler av det nye boligområdet Seljebrekka. Det er tatt inn en rekkefølgebeparelse som krever at linja fjernes før området kan byggjes ut.

\*\* Helsetunet (kategori A).

\*\*\* Helsetunet, Rindal barnehage og Rindal skole.

## 8 KONSEKVENSTREDNING




### 8.1 Om konsekvensutredningen

Det nye boligområdet Seljebrekka og et mindre område mellom helsetunet og Igltjønnå er ikke i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel (LNFR), og det er derfor utarbeidet konsekvensutredning for områdene. Innledningsvis gjøres det rede for ulike alternativer til lokalisering av nytt boligområde i tilknytning til Rindal sentrum.

Utvidelsen av helsetunet vurderes opp mot de samme temaene som Seljebrekka.

Utredningene er basert på kjente registreringer i kommunen, analyser, faglig skjønn, befaringer og andre kjente opplysninger.

Betydning av farger for konsekvens/verdi omfang:

	Ingen negative konsekvenser
	Middels negative konsekvenser
	Store negative konsekvenser

### 8.2 Seljebrekka

#### 8.2.1 Alternative lokaliseringer av nytt boligområde

De eksisterende sentrumsnære boligområdene er med unntak av et fåtall spredte tomter fullt utbygde, og det er derfor behov for å regulere nye boligtomter i tilknytning til sentrum.

Illustrasjonen under viser tenkelige områder for utbygging av sentrumsnære eneboliger.



1. Friluftsområdene øst for sentrum

Området er i intensiv bruk til idretts- og friluftsmål sommer som vinter. Det er satt i gang arbeid med områderegulering av området for å sikre mulighetene til å etablere skiløyper som tilfredsstillers dagens krav til standard for konkurranser. Grunneieren har ytret ønske om på sikt å etablere et boligområde i skogen øst for Igltjønna. Det framstår likevel som uaktuelt å legge opp til boligbygging her i overskuelig framtid, ut fra bruken av og kvalitetene i området.

2. Trollbanen

Området har tidligere vært foreslått omdisponert til andre formål ut fra sentral beliggenhet, og at det finnes tilsvarende anlegg andre steder i kommunen. I et planverksted avholdt ved Rindal ungdomsskole, trakk elevene fram Trollbanen som et viktig møtested i sentrum, og ut fra dette ser man det ikke som aktuelt å omdisponere arealet nå.




3. Rindalsholt  
Området ligger i naturlig tilslutning til eksisterende boligbebyggelse og er svakt hellende mot vest. Arealet er fulldyrka jord tilhørende et gardsbruk i aktiv drift, og kommunen ser det som uaktuelt å legge opp til utbygging av boliger på attraktiv dyrka mark.
4. Seljebrekka nedre  
Området ligger i ei vestvendt helling opp fra Rindalsvegen, er overflatedyrka og nyttes til husdyrbeite. Registrert som beitemark verdsatt til lokalt viktig C jf. Naturtypekartlegging (Plankontoret 2014). Området kan tenkes utbygd i framtida, men vurderes ut fra beliggenhet og kvalitet å representere større verdi for landbruket enn den øvre delen av Seljebrekka.
5. Seljebrekka øvre  
Småkupert beiteområde med lauvskog. Området har dokumenterte naturkvaliteter jf. Naturtypekartlegging (Plankontoret 2014).
6. Områdene rundt kirka  
Arealene rundt kirka er for det meste flat fulldyrka jord knyttet til gardsbruk i aktiv drift, og man ser det ikke som aktuelt å legge opp til utbygging her.
7. Seljebrekka i retning Glennhaugen  
Området må ses i sammenheng med en eventuell utbygging av Seljebrekka til boligformål. Dersom man bygger ut Seljebrekka, kan man se for seg en videre utbygging østover i retning de eksisterende boligene på Glennhaugen.

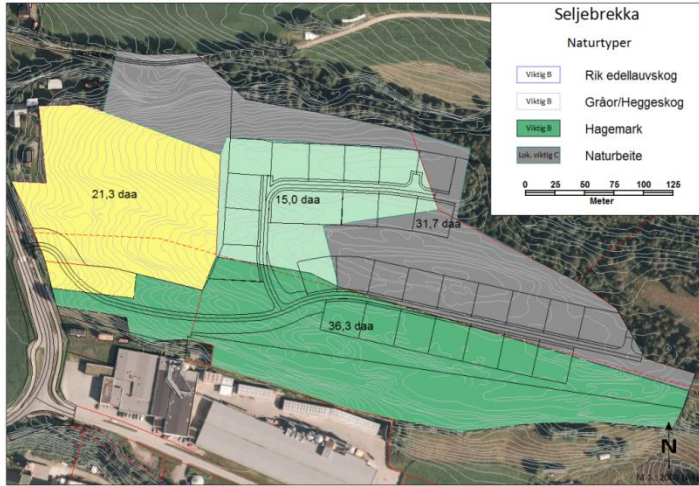
#### Konklusjon:

Kommunen ser det som viktig for Rindal sentrum sine kvaliteter at man både tar vare på dyrka mark og det store friluftsområdet øst for sentrumskjernen. Andre områder, som for eksempel et par større ubebygde områder i Nordre og Østre boligfelt, ligger på djup myr og framstår derfor som uhensiktsmessig kostbare å bygge ut til boligformål. De registrerte naturkvalitetene i Seljebrekka vil påvirkes negativt ved utbygging av boliger her, men vurderer at Seljebrekka er det området som er best egnet og mest akseptabelt for boligutbygging i større omfang.

### 8.2.2 Konsekvensutredning

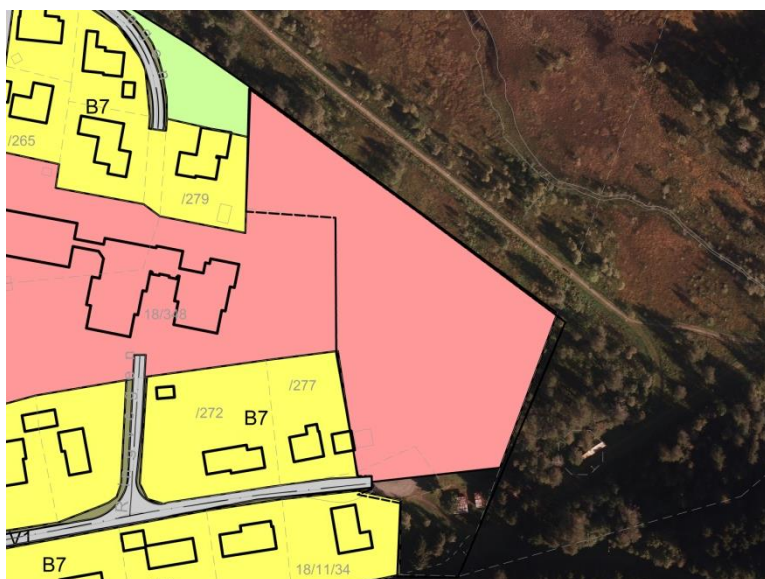
Tema	Kunnskapsgrunnlag, verdi og konsekvens
Forurensning og støy	<p>Det er ikke markert lokaliteter med forurenset grunn i planområdet i kartbasen miljøstatus.no. Det er i følge kartbasen ikke markert gruvepåvirkede vassdrag, landbasert industri, kilder til fosfor- eller nitrogentilførsel innenfor eller i nærheten av planområdet.</p> <p>Jf. støyrapport for området (Asplan viak 2009), ligger støynivåene i området godt under gjeldende grenseverdier for boliger både med tanke på vegtrafikkstøy og støy fra industribedriften T-komponent.</p>
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	<p>Erfaringsdata i Statens vegvesens håndbok V7133, Trafikkberegninger, tilsier en turproduksjon på 2,5 - 5 bilturer per bolig. Dette omfatter både trafikk til og fra eget hjem og til andres hjem. Forutsatt at planen legger opp til 25 nye eneboliger i Seljebrekka, gir området når det er ferdig utbygd 62,5 - 125 bilturer daglig. Håndboka peker også på at forhold som store boliger, mange barnefamilier, dårlig kollektivtransport og beliggenhet i/ved mindre byer og tettsteder bidrar til høyere turproduksjon. Det er ut fra dette grunn til å anta at turproduksjon for Seljebrekka ligger i øvre det øvre sjiktet i estimatet over.</p> <p>Gangavstand fra øvre del av Seljebrekka til Rindal sentrum (torget) er om lag 1,0 km. Til skoleområdet er avstanden 1,2 km. Det er gang- og sykkelveg/fortau på hele strekninga fra Seljebrekka til skoleområdet.</p>
Kulturminner og kulturmiljø	<p>Det er i følge kartbasen Askeladden ikke registrert kulturminner i området. Etter krav fra Møre og Romsdal fylkeskommune, ble det gjennomført arkeologiske undersøkelser med undersøkelse av 29 sjakter i Seljebrekka i perioden 27.10.14 - 31.10.14. Ingen automatisk freda kulturminner skjult under overflata ble påvist.</p>
Kriminalitetsforebygging	<p>Veilederen "Bedre planlegging, færre farer" fra Det kriminalitetsforebyggende råd inneholder ei kriminalitetsforebyggende sjekklister for planleggere, som er gjennomgått for området. I følge sjekklista, hadde det vært gunstig med mer langsmale tomter (kortere grense mellom privat og offentlig areal for den enkelte tomte) enn planforslaget legger opp til. Formen på tomter vurderes dog ikke å være relevant for kriminalitetsforebygging i dette området.</p>
Landskap	<p>Bebyggelsen i områdene lengst mot nord og vest i Seljebrekka blir liggende forholdsvis høyt i terrenget, og vil være synlig fra store deler av sentrumsområdet. Virkningen vurderes ikke å være negativ ut fra at området ligger inntil et område som fra før er preget av tettstedsbebyggelse.</p>
Folkehelse/ friluftsliv	<p>Området ligger i gang-/sykkellavstand fra Rindal sentrum.</p> <p>Området ligger i umiddelbar nærhet til et større friluftsområde med et stort tur-</p>

 og skiløypenett. Som del av arbeidet med områderegulering av Iglthønnå friluftsområde, blir det regulert utfartsløype fra Seljebrekka til dette området.

Tema	Kunnskapsgrunnlag, verdi og konsekvens
Landbruk	<p>Regulering til boligformål medfører tap av om lag 60 daa innmarksbeite. Atkomstveg fra Rindalsvegen medfører omdisponering av om 1,5 - 2 daa overflatedyrket jord.</p> <p>Boligen som blir liggende lengst mot nordøst i området ligger om lag 100 meter i luftlinje fra driftsbygningen på Rindalsholten. Bebyggelsen som blir liggende høyest i Seljebrekka ligger omtrent på samme terrengnivå som gardstunet på den aktuelle gården, men med en forholdsvis djup bekkedal mellom. Nærheten til gardsbruket vil tidvis kunne medføre ulemper som støy og lukt, men forholdet vurderes å være akseptabelt ut fra den landlige beliggenheten til hele Rindal sentrum.</p>
Naturmangfold	<p>I Naturbasen er Seljebrekka registrert som beiteskog med verdi B. I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført naturtypekartlegging som deler opp området i fire naturtyper, med avgrensning og verdsetting som på illustrasjonen under. Det vises til den gjennomførte naturtypekartlegginga, som følger planforslaget som vedlegg. Utbygging av området vil påvirke de registrerte naturtypene negativt.</p> 
Barn og unges oppvekstvilkår	<p>I området er det satt av et område på 1, 6 daa til leikeplass, der deler av området kan opparbeides som ballplass.</p> <p>Området har trafiksikker atkomst til Rindals sentrum, og skoleområdet ligger om lag 1 kilometer unna.</p> <p>Omdisponering av området til boligformål medfører ikke tap av områder som brukes av barn og unge.</p>
Arkitektonisk og estetisk uttrykk	<p>Det er ikke gitt spesifikke bestemmelser om arkitektonisk og estetisk uttrykk. Hensynet til estetikk vurderes å kunne håndteres på en god måte i den enkelte byggesaka.</p>
Samlet	<p>Samlet sett, vurderes de positive virkningene av omregulering av Seljebrekka som</p>

<b>vurdering</b>		større enn de negative. De negative virkningene framstår som akseptable og mindre enn i andre sentrumsnære områder som kan tenkes å nyttes til boligformål jf. alternativsvurdering.
------------------	--	--

### 8.3 Helsetunet




Det er behov for areal til utvidelse av helsetunet. Den foreslåtte arealbruken medfører omdisponering av om lag 8 daa fra friområde (kommuneplanens arealdel) til offentlig tjenesteyting og underformålet *institusjon*. Utvidelsen gjelder det området som ligger øst for den stiplede streken i illustrasjonen

under.

Tema		Kunnskapsgrunnlag, verdi og konsekvens
Forurensning og støy		Omregulering vurderes ikke å ha negative konsekvenser for forurensning og støy.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger		Det vurderes som positivt med tanke på transportbehov, energiforbruk og energiløsninger at det legges opp til utbygging av helse- og omsorgsfunksjoner i tilknytning til eksisterende anlegg.
Kulturminner og kulturmiljø		I følge kulturminnebasen Askeladden, er det ikke registrert automatisk fredede kulturminner. Området er ubebygd.
Kriminalitetsforebygging		Omregulering av arealet vurderes ikke å ha negative virkninger for kriminalitetsforebygging.
Landskap		Utbygging av området vurderes ikke å ha negative konsekvenser for landskapet, gitt ei utbygging som med tanke på byggehøyder tilsvarer dagens bebyggelse på helsetunet.
Landbruk		Ingen negative konsekvenser.
Folkehelse/friluftsliv		Området ligger mellom Igljtjønnna og tettbebyggelsen i Rindal sentrum. Området rundt Igljtjønnna brukes intensivt til idretts- og friluftaktiviteter, men den foreslåtte omdisponeringa griper ikke inn i løypenettet rundt tjønna eller de mest

brakte områdene selv om bebyggelsen kommer noe nærere innpå. Det er tatt inn en bestemmelse som krever at allmenheten sikres en god gangforbindelse gjennom området til løypenettet.

Tema	Kunnskapsgrunnlag, verdi og konsekvens
Naturmangfold	<p>Igljtjønnna med tilgrensende områder er kartlagt som "andre viktige forekomster" i naturbasen, og verdsatt til lokalt viktig C.</p>  <p>"Fugletittetårnet" ligger relativt nært dette området, men med en mye brukt turveg mellom. Man antar ut fra dette at endret arealbruk på sentrumssida av gangvegen ikke vil påvirke fuglelivet i området negativt.</p>
Barn og unges oppvekstvilkår	<p>Kommunen er ikke kjent med at det aktuelle området brukes til leik og opphold for barn.</p>
Grunnforhold	<p>Området er myrlendt, og det må påregnes geoteknisk undersøkelse av området for å kartlegge grunnforholdene i området. Det er satt rekkefølgebestemmelse med krav til slik undersøkelse.</p>
<b>Samlet vurdering</b>	<p>Omdisponering av arealet til utbyggingsformål medfører at bebyggelsen kommer nærmere tur- og skiløypenettet rundt Igljtjønnna, noe som vurderes å være negativt. Likevel ligger området nært det eksisterende helsetunet og i tilknytning til den øvrige tettbebyggelsen rundt sentrum.</p> <p>Det finnes få alternativer til dette området dersom man skal bygge ut anlegget. Omregulering av eksisterende boligområder inntil helsetunet framstår som lite realistisk.</p> <p>Omdisponering av arealet framstår etter en samlet vurdering som akseptabelt så fremt det ikke går på bekostning av sentrumsområdets tilgang til friområdet.</p>

# BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN

## RINDAL SENTRUM

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.12.15  
Dato for godkjenning av Kommunestyret : 06.05.15, seinere tilføyelse i pkt 4.1.4 etter behandling av klagesak 24.06.15

### 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet Områdereguleringsplan Rindal sentrum, datert 15.4.15.

### 2. Forhold til andre planer

Detaljregulering av Trollheim boligområde (planID 20120007) skal gjelde foran områdereguleringa.

Planer som oppheves:

- Nordre boligfelt (ingen planID)
- Vestre boligfelt inkl. endring (planID19810002 og 20080005)
- Rindal sentrum Rindal s-lag - Landsem skifabrikk (planID 19850002)
- Rindal sentrum inkludert endring (planID 19850003 og 19920002)
- Rindal sentrum nord østre (planID 19880001)
- Søndre boligfelt (planID 19920002)
- Plan for enkelttomt i Aldersheimsvegen (planID 19950002)
- Nye Søndre boligfelt (planID 20050001)
- Rindal sentrum tjenesteyting (planID 20130001)

Mindre deler av følgende reguleringsplaner oppheves der områdereguleringa overlapper:

- Øvre Bjergen industriområde (PlanID19920001)
- Rindal sentrum - Grønlivegen - Rinna elv (19900001).

### 3. Fellesbestemmelser

#### 3.1 Støy, støv og forurensning

Ved planlegging og søknad om tiltak skal støy løses tilfredsstillende. Retningslinje T1442/2012 Støy i arealplanlegging eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, samt Retningslinje T 1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, skal legges til grunn for behandling av plan og byggesaker innenfor planområdet.



I områder hvor forurenset grunn er påvist, skal det foreligge tiltaksplaner for håndtering av massene ved søknad om igangsettingstillatelse. Der det oppdages forurenset grunn under byggetiltak, skal massene håndteres i tråd med forskrift.

### 3.2 Vegetasjon og terreng

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealer med terrenginngrep skal revegeteres og tilpasses omgivelsene. Dette skal utføres innen ett år etter at byggearbeidene ferdigstilles.

### 3.3 Avkjørsler og kryss

Avkjørsler og kryss skal bygges i henhold til kravene i Håndbok N100, Veg og gateutforming.

### 3.4 Universell utforming

Offentlige bygninger og utearealer skal opparbeides med god tilgjengelighet til alle opparbeidede arealer for hele befolkningen, uavhengig av funksjonsgrad.

Areal ved forretnings- og publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal dessuten tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusive orienterings- og bevegelseshemmede.

### 3.5 Parkering

I bygge- og delesaker skal det som minimum avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med følgende norm:

Formål	Grunnlag pr.	Bil	Sykkel
Bolig (B1, B2, B5)	Boenhet	2 plasser	2
Bolig (B3, B4, BS1, BS2, BKB1, BKB2)	Boenhet	1 plass	2
Forretning, Kontor,	100 m <sup>2</sup> BRA	2	1
Hotell, overnatting	Rom/leilighet	0,7	0,5
Næring, industri og verksted	100 m <sup>2</sup> BRA	1	0,5

### 3.6 Byggegrenser mot offentlige veger

Der byggegrense mot offentlig veg er angitt, skal bebyggelse plasseres innenfor denne. Dersom bebyggelse som står nærmere vegen enn angitt byggegrense skal gjenoppbygges etter brann, må den flyttes bak byggegrense.

## 4. Områder for bebyggelse og anlegg

### 4.1 Boligområder

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bolig

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak på hver enkelt tomt skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av tiltak, avkjørsel.

Grupper av bygninger som naturlig hører sammen skal ha en harmonisk og ensartet utforming.

Plass for parkering og eventuell garasje skal gå fram av situasjonsplan som følger søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt tiltak. Nye garasjer tillates oppført i inntil 60m<sup>2</sup> BTA, og med en gesims- og mønehøyde som gjør at garasjen tydelig underordner seg det tilhørende bolighuset.

#### 4.1.2 B1 - Østre, Vestre, Nordre, Søndre og Nye søndre boligfelt

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30% BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

#### 4.1.3 B2 Seljebrekka

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30 % BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til utbygging av teknisk infrastruktur i området, skal høyspentledningen gjennom området være omlagt.

#### 4.1.4 B3 Lykkja og B4 "Drivhuset"

Innenfor områdene tillates det oppført boligbebyggelse. Bebygd grunnflate, BYA, skal ligge mellom 25 % og 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesimshøyde settes til 10,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

På eiendommen gnr. 18/119, tillates det i tillegg til boliger etablert lettere næringsvirksomhet, som for eksempel kontor, forretninger og mindre håndtverksbedrifter, som naturlig lar seg innpasse i denne delen av sentrumsbebyggelsen. (Dette avsnittet er tilføyd etter behandling av klagesak i kommunestyret 24.06.2015.)

#### *4.1.5 B5 Øvrige boliger*

Maksimal utnyttingsgrad settes til 30 % BYA.

Maksimal gesimshøyde settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

## **4.2 Sentrumsformål**

### *4.2.1 Sentrumsformål, BS1 og BS2*

Maksimal utnyttingsgrad settes til 70% BYA.

Maksimal gesimshøyde for ny bebyggelse er 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20 % av boligens bruksareal. Søknad om tiltak som omfatter boliger må vise løsninger for uterom og nærlekeplasser for boligene. Bebyggelse skal som hovedregel ha publikumsrettet virksomhet som, forretning/ kontor, servering, hotell, tjenesteyting i første etasje. Publikumsinnganger skal være vendt mot torget.

## 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

### 4.3.1 BKB1 og BKB2

Innenfor områdene tillates det oppført kombinert bebyggelse for bolig, forretnings- og kontorformål. Bebygd grunnflate, BYA, skal være mellom 25 og 60 % av tomtens nettoareal. Maksimal gesimshøyde settes til kote +156 for BKB1, og kote +157 for BKB2.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal. Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmur og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### 4.3.2 BKB3 Rutebilstasjonen

Innenfor området tillates bebyggelse for næringsvirksomhet og tjenesteyting. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Virksomheter som etter kommunens vurdering vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og øvrige bedrifter med hensyn til støy, forurensing, særlige trafikk- eller miljøulemper, samt brann- og eksplosjonsfare, tillates ikke etablert i området.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### 4.3.3 BKB4 Autogarasjen

Innenfor området tillates det bebyggelse for forretninger, kontor og lett industrivirksomhet. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Virksomheter som etter kommunens vurdering vil være til vesentlig ulempe for fast beboelse og øvrige bedrifter med hensyn til støy, forurensing, særlige trafikk- eller miljøulemper, samt brann- og eksplosjonsfare, tillates ikke etablert i området.

#### 4.3.4 BKB5 Hov

Ny bebyggelse på eiendommen Hov (gnr. 18, 225) skal ha stående bordkledning, saltak og samme møneretning som eksisterende bygning. Bebyggelsens maksimale gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde 9 meter.

Innenfor området tillates det oppført kombinert bebyggelse for bolig, forretnings- og kontorformål. Bebygd grunnflate, BYA, skal ligge mellom 25 % og 60 % av tomtens nettoareal.

Boliger skal ha et uterom, balkonger medregnet, på minimum 20% av boligens bruksareal. Sammen med byggesøknad skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:500/1:200. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler, nærlekeplasser, gangarealer, parkering, avfall og vegetasjon. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i hht godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## 4.4 Tjenesteyting

### 4.4.1 BOP1 og BOP2: Område for offentlig tjenesteyting

Bygningene skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger.

Det skal være ei viss visuell oppdeling av store fasadeflater, eventuelt med mindre tilleggsvolum med lavere høyde og mindre skala som ei nedtrapping mot omgivelsene.

Bygninger skal fargesettes med mørke, matte farger (oker, rød, brun, grønn, grå).

Bygninger tillates oppført med gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 13,0m. Ved bygging av hall på grusbanen skal den legges godt ned i terrenget og terrenget skal minst 1 m. Hallen skal ha valmet tak.

Utnyttingsgrad:

BOP1(Skoleområdet): Maks BYA = 35%

BOP2 (Rindalshuset og Rindalshallen): Maks BYA = 85%. Bygninger kan maks utgjøre 7250 m<sup>2</sup>.

Byggesøknad til hall i BOP2 skal drøftes med regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

#### 4.4.2 *BAT: Annen tjenesteyting, museum*

Bygninger og landskapet skal ivaretas og utvikles til museumsformål.

Traseen til Postvegen skal bevares. Vegen kan vedlikeholdes og settes i stand.

Maks BYA = 15%.

Vegetasjon i kant mot nord skal i størst mulig grad bevares av hensyn til det visuelle forholdet mellom museet og hallområdet.

#### 4.4.3 *BIN (Helsetunet)*

Ved utbygging av helsetunet i østlig retning, skal det sikres god tilgjengelighet for gående gjennom området for allmenheten.

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

## 4.5 **Leikeplasser**

Ekisterende felles leikearealer skal opparbeides og vedlikeholdes av beboerne. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som leikeplass kan oppføres etter godkjenning av kommunen.

Før nye boliger i områdene B2, B3, B4, BKB1, BKB2 og BKB5 kan tas i bruk, skal felles leikeplass i de enkelte feltene være opparbeidet. Leikeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ballspill, sykling og liknende.

Før nye boliger i områdene BS1 og BS2 kan tas i bruk, skal det være etablert småbarnsleikeplass innenfor de enkelte feltene.

Felles leikeplass i B2 skal minimum inneholde sandkasse, huske, ballfelt og tre valgfrie lekeapparater for barn i alderen 1 - 15 år. Variert natur kan, etter kommunens skjønn, erstatte opparbeiding og utstyr for deler av området.

## 5. **Grønnstruktur**

### 5.1 *Vegetasjonsskjerm mot Skulevegen og Rindalsvegen*

Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad bevares

Det kan etableres en atkomstveg til BOP2 fra Skulegata.

## 5.2 Friområder

Det tillates opparbeidet turstier. Opparbeidelse må skje etter godkjent plan.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 6.1 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg

Annen veggrunn skal opparbeides og eventuelt tilplantes. Det skal tas hensyn til snøopplag. Områdene kan opparbeides som del av gaterommet med møblering/ beplantning og arealet kan benyttes til snøopplag.

## 7. Hensynssoner

### 7.1 Frisiktsoner

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg og kryss over 0,5 m over terreng. Busker, trær, støyskjerm og gjerder som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

Oppstammede tre, stolper og lignende kan stå i siktretkanten, men krav til sikkerhetssoner i håndbok 231 Rekkverk må være tilfredsstillt.

### 7.2 Hensynssone bevaring kulturmiljø

#### *Hensynssone landskap (H550)*

Innenfor hensynssonen må alt uttak av skog foregå planmessig og etter godkjenning fra kommunen.

#### *(H570\_1), Trøågården*

Bygninger innenfor hensynssonen skal forvaltes slik at alle formuttrykk (gesimshøyde, takform, etasjetall, størrelse, fasader, farger, dører, vinduer og øvrig materialbruk) ved vedlikehold og utbedringer bevares på en slik måte at de harmonerer med bebyggelsen og miljøet i resten av bevaringsområdet.

På tak tillates tekking med materialer som torv, tegl, skifer, betongtakstein eller annet som gir tilsvarende visuelt uttrykk. Innvendig kan bygningene moderniseres og tilpasses ny bruk etter huseierens ønsker, så lenge plan- og bygningslovens krav er oppfylt.

I alle bygninger skal det likevel være minst en boligenhet, og bygningene skal tjene som helårsboliger.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet.. Dersom bebyggelse innenfor hensynssonen må erstattes ved brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og formuttrykk som den bygning som erstattes.

Alle utvendige byggearbeider i bevaringsområdet skal forelegges fylkeskommunen til uttalelse før kommunen avgjør søknad om byggetillatelse.

### 7.3 *Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)*

Middelalderkikegården ved Rindal kirke er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Graver som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.